

(붙임2)

방치건축물 담당부서

구	담당부서	연락처	비 고
종로구	건축과	02-2148-2771~5	
관악구	건축과	02-879-6410~2	
도봉구	건축과	02-2091-3681~2	
중랑구	건축과	02-2094-2301~2	

◆ **서울특별시고시 제2020-58호**
**도시관리계획(송파대로 제1지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구공고 제1996-167호(1996.8.1.)로 송파대로 도시설계지구 결정 및 서울특별시 송파구공고 제1998-228호(1998.6.26.)로 석촌 도시설계지구 결정, 서울특별시고시 제2012-150호(2012.6.7.)로 결정(변경)된 「송파대로 지구단위계획구역 및 지구단위계획」에 대하여 2019년 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권 소위원회(2019.11.7.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(송파대로 제1지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 13일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 석촌역 북측 일대의 지역여건 변화에 따라 당초 1개의 송파대로구역역을 2개로 분리하고, 석촌역 북측 송파대로 제1지구에 대하여 도시관리계획 결정(변경)하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	송파대로 지구단위계획구역	석촌동, 송파동 일대	198,442	감)198,442	-	●구역 변경 결정 - 서울시고시 제2015-296호 (2015.9.24)
변경	①-1	송파대로 제1지구 지구단위계획구역	석촌동 174, 송파동 19 일대	-	증)189,566	189,566	
변경	①-2	송파대로 제2지구 지구단위계획구역	석촌동 295, 송파동 95 일대	-	증)78,419	78,419	

■ 지구단위계획구역 변경사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	송파대로 지구단위계획구역	•구역 분할 및 별도 관리 - 송파대로 제1지구 : 감)120,023㎡ - 송파대로 제2지구 : 감)78,419㎡	•기능적으로 분리된 송파대로 지구단위계획 구역을 2개의 지구로 분리하여 관리
①-1	송파대로 제1지구 지구단위계획구역	•구역 분리 및 편입 - 송파대로구역 북측 분리 : 증)120,023㎡ - 송파대로 이면부 주거지역 (석촌역~석촌호수) 일부 편입 : 증)69,543㎡	•잠실광역중심 경계에 맞춰 석촌역 북측 지 역에 대하여 송파대로 제1지구로 분리 •잠실광역중심에 신규 편입된 석촌역~석촌 호수 주변 주거지역을 지구단위계획구역으 로 신규 편입하여 관리
①-2	송파대로 제2지구 지구단위계획구역	•구역 분리 - 송파대로구역 남측 분리 : 증)78,419㎡	•석촌역 남측지역은 송파역 주변 생활권 중 심지로서의 기능을 수행하도록 분리하여 관리

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)
1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서
가. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		189,566	-	189,566	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	5,462	-	5,462	2.9	
	제2종일반주거지역	97,528	-	97,528	51.5	
	제3종일반주거지역	36,350	-	36,350	19.2	
	준주거지역	50,226	-	50,226	26.4	

※ 석촌역 주변 준주거지역은 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 도시관리계획 변경절차 이행을 통하여 용도지역
변경 (준주거지역→일반상업지역)

나. 용도지구에 관한 결정조서: 해당없음
2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서
가. 교통시설
1) 도로
■ 도로총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	31	16,151 (5,281)	537,394 (69,924)	6	12,747 (1,877)	516,970 (49,500)	-	-	-	25	3,404 (3,404)	20,424 (20,424)
광로	1	7,300 (537)	365,000 (26,850)	1	7,300 (537)	365,000 (26,850)	-	-	-	-	-	-
대로	1	3,900 (370)	136,500 (12,950)	1	3,900 (370)	136,500 (12,950)	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	29	4,951 (4,374)	35,894 (30,124)	4	1,547 (970)	15,470 (9,700)	-	-	-	25	3,404 (3,404)	20,424 (20,424)

※ () 는 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	29	50 (50)	주간선 도로	7,300 (537)	가락동잠실대교 남단(송파동7)	장지동596-1 (송파동97-39)	일반 도로	-	건고198호 (71.4.7)	송파 대로
기정	대로	1	33	35	보조 간선	3,900 (370)	잠실동대1-21 (석촌동286-9)	송파동 23 (송파동84)	일반 도로	-	건고64호 (78.3.29)	백제 고분로
기정	소로	1	6	10	국지 도로	413 (372)	석촌동174-3	석촌동183	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	1	7	10	국지 도로	381 (81)	석촌동286-9	석촌동295-11	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	1	9	10	국지 도로	299 (97)	송파동113-1	송파동108-9	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	1	10	10	국지 도로	454 (420)	송파동19-9	송파동32-1	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	3	6 (3)	국지 도로	91 (91)	석촌동183-3	석촌동183-8	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	4	6 (3)	국지 도로	182 (182)	석촌동181-4	석촌동183-3	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	5	6 (3)	국지 도로	136 (136)	석촌동184-7	석촌동179	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	6	6 (3)	국지 도로	103 (103)	석촌동179-4	석촌동184-7	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	7	6 (3)	국지 도로	104 (104)	석촌동177-2	석촌동 177	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	8	6 (3)	국지 도로	140 (140)	석촌동176	석촌동174-15	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	142 (142)	석촌동174-10	석촌동175	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	109 (109)	석촌동174	석촌동174-10	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	11	6	국지 도로	155 (155)	석촌동287-4	석촌동286	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	12	6	국지 도로	116 (116)	석촌동288-19	석촌동288-6	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	33	6	국지 도로	165 (165)	송파동87-20	송파동87-18	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	34	6	국지 도로	162 (162)	송파동85-5	송파동85-11	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	35	6	국지 도로	186 (186)	송파동85	송파동85-5	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	36	6	국지 도로	166 (166)	송파동18-4	송파동18-17	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	37	6	국지 도로	146 (146)	송파동19-2	송파동17-10	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	38	6	국지 도로	143 (143)	송파동17-3	송파동19-1	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	39	6 (3)	국지 도로	174 (56)	송파동16-7	송파동16-1	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	40	6 (3)	국지 도로	136 (136)	송파동13-4	송파동15-6	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	41	6 (3)	국지 도로	167 (167)	송파동13-16	송파동13-18	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	42	6 (3)	국지 도로	203 (203)	송파동11-2	송파동10	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	43	6 (3)	국지 도로	121 (121)	송파동15	송파동10-1	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	44	6 (3)	국지 도로	118 (118)	송파동8-3	송파동7-8	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
기정	소로	3	45	6 (3)	국지 도로	148 (148)	송파동7-8	송파동7-12	일반 도로	-	서고 제2015-150호 (12.6.7)	-
신설	소로	3	46	6	국지 도로	91 (91)	석촌동 182-3	석촌동 182-5	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	47	6	국지 도로	119 (119)	송파동 10-7	송파동 10	일반 도로	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-46	●신설 -폭원 : 6m, -연장 : 91m	●지구단위계획구역에 신규 편입된 지역의 도로(국 공유지)를 도시계획시설 도로로 관리
-	소로 3-47	●신설 -폭원 : 6m, -연장 : 119m	

2) 철도

■ 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장 (m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	고속철도	고속철도 (8호선본선)	송파구 방이동 35	-	6,500	-	건고399호 (91.7.15)	-
기정	②	고속철도	8호선 석촌 정차장	송파구 송파동 19	-	-	6,978	서고94-104호 (94.3.30)	-
기정	③	철도	도시철도 (9호선본선)	송파구 석촌동 318	11~42	13,753	190,471.88	서고2008-415호 (08.11.20)	-
기정	④	철도	도시철도 (933정거장)	송파구 석촌동 209	-	-	9,536.4	서고2008-415호 (08.11.20)	-

[3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모(변경없음)

구분	기정	변경	비고
간선부	준주거지역	3,000㎡ 이하	3,000㎡ 이하
	제3종일반주거지역	2,000㎡ 이하	2,000㎡ 이하
이면부	1,000㎡ 이하	1,000㎡ 이하	

※ 특별계획가능구역은 제외

나. 가구 및 획지계획

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
공동개발 (지정)	●기 공동개발필지, 동일소유필지, 과소필지 등 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축하도록 지정이 필요한 경우	●기 공동개발 ●동일소유	
공동개발 (권장)	●가구형태의 정형화, 규모있는 개발 유도 등 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축하도록 권장이 필요한 경우	●계획적 개발 유도 - 필지 정형화	

■ 공동개발 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	●계획지침 변경	●공동개발 계획기준을 소유자현황 및 개발 현황에 따라 명확히 변경 하고 변경된 기준에 따라 기 결정된 공동개발 변경	

■ 가구 결정(변경)조서

구분	가구번호		면적(㎡)		비고
	기정	변경	기정	변경	
기정	2-2	2-2	4,992.9	4,992.9	
변경	2-3	2-3	1,059.3	3,419.9	
변경	2-4	2-4	527.2	3,526.8	
변경	2-5	2-5	766.2	3,634.2	

구분	가구번호		면적(㎡)		비고
	기정	변경	기정	변경	
기정	2-19	2-19	5,069.7	5,069.7	
변경	2-20	2-20	631.5	4,603.9	
변경	2-21	2-21	544.5	4,355.5	
변경	2-22	2-22	388.2	3,988.2	
기정	3-5	3-5	5,315.2	5,315.2	
기정	3-6	3-6	3,534.2	3,534.2	
기정	3-7	3-7	4,615.2	4,615.2	
기정	3-8	3-8	4,259.8	4,259.8	
기정	3-9	3-9	4,505.4	4,505.4	
기정	3-10	3-10	4,709.2	4,709.2	
기정	3-11	3-11	4,956.6	4,956.6	
기정	3-12	3-12	4,417.9	4,417.9	
기정	3-13	3-13	3,978.0	3,978.0	
기정	3-14	3-14	3,979.7	3,979.7	
신설	-	3-19	-	3,159.1	
신설	-	3-20	-	3,212.8	
신설	-	3-21	-	3,319.7	
신설	-	3-22	-	3,427.0	
신설	-	3-23	-	4,577.0	
신설	-	3-24	-	4,328.2	
신설	-	3-25	-	4,081.5	
신설	-	3-26	-	3,951.0	
신설	-	3-27	-	3,708.6	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•가구 면적 변경 - 2-3, 2-4, 2-5, 2-20, 2-21, 2-22 •가구 신규 결정 - 3-19 ~ 3-27	•지구단위계획구역 신규 편입된 지역에 대하여 가구번호 및 면적(변경)결정	

■ 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
2-5	석촌동 176-3, -4	766.2	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
2-21	송파동 12-1, -16, -17	785.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발
3-5	석촌동 174-1, -5, -6, -16	1,257.2	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	석촌동 174-2, -7	1,863.3	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발
3-6	석촌동 175-10, -11	657.2	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
3-7	석촌동 286-7, -8	1,130.1	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
3-8	석촌동 287-15, -16	388.5	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)	계획적 개발유도 (필지 정형화)
3-9	송파동 84-2, -3	676.1	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
3-10	송파동 85, 85-1	603.3	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
3-11	송파동 86-1, -12	340.7	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
3-12	송파동 19-2, -10	1,057.3	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발
3-13	송파동 18-17, -19	467.9	공동개발 (권장)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
3-23	송파동 16-7, -15	450.7	-	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유

2. 건축물에 대한 용도·건축물·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도

1) 용도완화(신설)

구분	완화내용	비고
용도 완화	간선부 - 제3종일반주거지역내 건축물 연면적제한 완화 - 업무시설 : 공공업무시설, 금융업소, 사무소에 한함 - 판매시설 : 상점에 한함	업무시설, 판매시설에 대한 연면적 제한 적용 배제

※ 용도완화시 1층부 가로활성화용도를 의무적으로 도입하여야 함 (1층바닥면적의 30% 이상이고 가로변 외벽길이의 1/2 이상 접하여야 함. 바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)

■ 용도완화 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
신설	간선부: 업무시설, 판매시설에 대한 연면적 제한 적용 배제	잠실광역중심내 부족한 중규모 업무·상업기능 확충을 위하여 간선부 제3종일반주거지역에 대하여 용도완화 신설	

2) 불허용도

구분	기정	변경	비고
A	- 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) - 근린생활시설 중 안마시설소 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고시설 - 옥외에 철타이 있는 골프연습장	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합^{주1}) 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마 시설소, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소는 제외) - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 한국표준산업분류 상 기타 게임업 및 베팅업 - 한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) - 한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 - 한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	간선부

구분	기정	변경	비고
B	•옥외에 철타이 있는 골프연습장 •위험물저장 및 처리시설 •교정시설	•건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소는 제외) •건축법 시행령 별표1 제23호의 교정시설 •한국표준산업분류 상 기타 게임장 및 베팅업 •한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) •한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 •한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	이면부

※ 주1) 건축물의 비주거용도가 건축물의 지상부 2개층 이상이고, 용적률의 15% 이상인 경우에 한함

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•불허용도 확대 - 다중생활시설 - 위험물저장 및 처리시설 중 도료류 판매소 허용 - 성인관련시설 •주거복합 비주거용도 - 2개층 이상 → 지상부 2개층 이상	•건축법, 표준산업분류에 따른 용도 구체화 •지역특성을 고려한 불허용도 확대(다중생활시설, 성인 관련시설), 불허용도중 단순 판매시설은(도료류 판매소) 허용 •주거복합 비주거 확보기준과 용적률 계획상 준주거지역 비주거 용도비율과의 정합성 확보	

3) 권장용도

기정			변경		
구분	전층	1층	전층	1층	비고
1	•업무시설(오피스텔 제외) •문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) •관광숙박시설(관광진흥법에 의한 관광호텔업, 한국전통 호텔업) •꼭대기층^{주1)}(10층 이상) : 일반음식점, 휴게음식점, 전망대	-	•건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) •건축법시행령 별표1 제15호의 관광숙박시설 중 관광호텔, 가족호텔, 의료관광호텔 •꼭대기층(10층 이상)^{주1)} - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설중 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 전망대 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원 제외)	•가로활성화 용도^{주2)}	간선부 (준주거)
2	•업무시설(오피스텔 제외) •문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) •노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	-	•건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) •건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	•가로활성화 용도^{주2)}	간선부 (제3종)

기정			변경		
구분	전층	1층	전층	1층	비고
3	•업무시설(오피스텔 제외) •노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	-	•건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) •건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	•가로활성화 용도^{주2)}	이면부 (준주거)
4	•업무시설(오피스텔 제외) •노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	-	•건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) •건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 •건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 및 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소	•가로활성화 용도^{주3)}	이면부 (제23종)

※ 전층(저층부 권장용도 면적 제외) 권장용도는 주차장을 제외하고 지하층 및 공용면적을 포함한 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 준수 된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체 연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준을 적용함

※ 꼭대기층 권장용도는 해당 바닥면적의 50%이상 또는 바닥면적 300㎡ 이상 확보하고 외부 조망이 가능한 전망엘리베이터를 설치한 후 해당 건축계획 심의위원회에서 인정한 경우 준수 된 것으로 봄

※ 주1) 꼭대기층 권장용도는 석촌역 주변 백제고분로와 접한 간선가구 내 10층 이상의 건축물에 한함.

※ 주2) 가로활성화용도 : 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 및 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점으로 주차장을 제외한 1층바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함.

※ 주3) 가로활성화용도 : 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 및 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점으로 주차장을 제외한 1층바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함.

(※단, 이면부 일반주거지역내 바닥면적 산정 : 1층에서 내부계단 등을 통하여 2층으로 직접 연결되는 구조를 가진 동일한 영업장은 해당용도로 사용하는 바닥층 면적을 더하여 산정 할 수 있음)

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 1층 권장용도 신설 및 기존 신설 - 가로활성화 용도 • 관광숙박시설 범위 확대	• 건축법에 따른 용도 구체화 • 1층 가로활성화 용도 도입을 통해 지역 활성화 유도 • 잠실관광특구 활성화 유도	

나. 건축물의 개발밀도(건폐율 · 용적률 · 높이)

1) 건폐율 계획(변경없음)

구분	건폐율	비고
주거지역	제2종일반주거지역	60%이하
	제3종일반주거지역	50%이하
	준주거지역	60%이하

2) 용적률 계획

구 분	기 정				변 경		
	기준용적률	허용용적률		상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률 ^{주1)}
		일반 건축물	관광 숙박시설				
제2종 일반주거지역	180%이하	200%이하	—	법적 용적률의 2배이하	190%이하	200%이하	법적 용적률의 2배 이하
제3종 일반주거지역	210%이하	250%이하	—		230%이하	250%이하	
준주거지역 ^{주2)}	300%이하	360%이하	420%이하		300%이하	360%이하	

※ 주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α)] 이내 적용

－ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율

－ α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설은 구도시건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함

※ 주2) 준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용

■ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준

○ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 15% 이상 계획

* 용적률 15% 이상 설치는 지상부 2개층 이상 설치를 의미

* '준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용' 하는 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	- 기준용적률 상향 - 관광숙박시설 허용용적률 삭제 - 준주거지역 비주거 확보 비율 변경 - 비주거 10% 이상 → 15% 이상, 2개층 이상 → 지상부 2개층 이상	- 용도지역 변경이 없는 일반주거지역의 기준용적률 상향 - 관광숙박시설 건립시 용적률 완화는 별도 도시관리계획 변경을 통해 결정하며 금회 조서에서 해당내용 삭제 - 불허용도상 주거복합 건립시 비주거 비율 15% 이상 확보 비율과의 정합성 확보	

3) 높이 계획

구 분		최고높이		비고
		기정	변경	
간선부	제3종일반주거지역	60m이하	60m이하	
	준주거지역	80m이하	80m이하	
이면부	제2종일반주거지역	25m이하	25m이하	
	제3종일반주거지역	30m이하	30m이하	
	준주거지역	30m이하	35m이하	

■ 최고높이(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	- 준주거지역 이면부 최고높이 변경 30m → 35m	연접한 제3종일반주거지역의 최고높이 30m를 고려하여 준주거지역의 최고높이 조정	

다. 건축물 건축선·배치·형태

구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
배치	건축지정선	●송파대로 : 3m ●백제고분로 : 3m, 5m	●송파대로 : 3m ●백제고분로 : 3m, 5m	결정도 참조
	건축한계선	●이면부 : 1~3m	●이면부 : 1~3m (신규 편입지역 건축한계선 1m 지정)	결정도 참조
형태	1층부	●폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리 ●건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치 ●연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 ●폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 ●폭 15m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출 금지	●간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 ●연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 ●간선도로에 면한 건축물(진입부) 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	
	외벽면의 통일성	●외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장	-	
	측면 이격공지의 처리	●폭 15m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 간격이 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐	-	
	건축설비의 노출	●폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장	-	
	미관지구 건축물 전면부	●미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치하지 않을 것을 권장	-	
	탑상형 건축물	●폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장 ●탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축할 것을 권장	●간선도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장(건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축) ●단, 10층 이상의 건축물 6층 이상 부분은 탑상형으로 건축하여야 함	

■ 건축물 건축선·배치·형태(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	●이면부 신규 편입지역 건축한계선 지정 ●외벽면의 통일성, 측면 이격공지의 처리, 건축설비의 노출, 미관지구 건축물 전면부 항목 삭제	●이면부 신규 편입지역의 교통처리 및 보행공간 확보를 위해 건축한계선 지정 ●타 법 및 지침에 의해 관리되는 일반적인 권장사항 및 과도한 규제사항에 대하여 금회 해당 내용을 삭제	

3. 기타사항에 관한 결정(변경)

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서

구 분		제 어 기 준		비고
		기 정	변 경	
대지내 공지	공개공지	●주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 － 위치 미지정	●주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 － 위치 미지정	결정도 참조
	전면공지	●건축선 후퇴부분에 대해 보도부속형과 차도부속형으로 구분되며, 지침에 의해 설치 ●위치가 별도로 정해지지 않은 경우 지침에 의해 보도형으로 설치	●건축선 후퇴부분에 대해 보도부속형과 차도부속형으로 구분되며, 지침에 의해 설치 ●위치가 별도로 정해지지 않은 경우 지침에 의해 보도형으로 설치	결정도 참조
통로	공공보행 통로	●접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 － 간선부 : 7개소	●접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 － 간선부 : 7개소	결정도 참조
	공중연결 통로	●2개 이상 개별건축된 건축물을 연결하는 통로로서 지상으로부터 6m 이상 이격하여 설치 － 송파대로변 : 1개소	●2개 이상 개별건축된 건축물을 연결하는 통로로서 지상으로부터 6m 이상 이격하여 설치 － 송파대로변 : 1개소	결정도 참조
	보차혼용 통로	●접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치 － 간선부 : 7개소	●접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치 － 간선부 : 7개소	결정도 참조

■ 대지내공지 및 통로 변경사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	● 보도 및 차도부속형 전면공지 － 이면부 신규 편입지역	●이면부 신규 편입지역의 교통처리 및 보행공간 확보를 위해 보도 및 차도부속형 전면공지 조성	

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		계 획 내 용		비고
		기 정	변 경	
차량출입불허구간		●간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허	●간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허	결정도 참조
주차출입구		●간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도상 표시된 지역에 한하여 허용 － 주차출입구 : 8개소	●간선도로에서 지정된 주차출입구에 한하여 허용 － 주차출입구 : 8개소	결정도 참조

다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경)

구 분		계 획 내 용		비고
		기 정	변 경	
옥외광고물		●옥외광고물등관리법, 송파구 옥외광고물등관리조례 등 관련규정 준수	－	
야간경관조명		●폭 15m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 ●옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장	－	
기타사항		●지구단위계획구역 안에서 담장 설치 배제하도록 권장	－	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	•옥외광고물, 야간경관조명, 기타사항 항목 삭제	•타 법 및 지침에 의해 관리되는 일반적인 권장사항 및 과도한 규제사항에 대하여 금회 해당 내용을 삭제	

4. 특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	특별계획가능구역	송파동 85-5번지 일대	-	증)5,840	5,840	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	구역명	결정내용	결정사유
-	특별계획가능구역	•특별계획가능구역 신설 A=5,840㎡	•잠실광역중심의 확대와 석촌역 환승역세권 형성으로 송파구내 중소형 업무 및 상업기능 확충을 위하여 특별계획가능구역 신규 결정

※ 지구단위계획 결정고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음 날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위만 가능. 단, 주민요청(대상토지의 2/3 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위이내)에서 효력기간 연장 가능

※ 특별계획가능구역 해제시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함

나. 특별계획가능구역 계획지침

구분		계획내용	비고
용도지역		•준주거지역 → 일반상업지역	세부개발계획 수립시 결정
구역면적		•5,840㎡	
건폐율		•60% 이하	
용적률	기준	•300% 이하	
	허용	•630% 이하	
	상한	•800% 이하	
높이제한		•100m 이하	
공공시설 제공비율		•구역면적의 20% 이상 조성(건축물 기부채납 가능) - 도로 확폭(2m→8m) 및 신설(8~12m) - 공공시설 : 보육시설, 보건소, 문화시설, 임대주택 등 건축물 제공	
건축물 배치	건축한계선	•간선부: 5m, 이면부 3m	
건축물 형태		•고층부 탑상형주 ¹⁾	
대지내	공개공지	•대지면적의 10%이상 확보	

구분		계획내용	비고
공지		●지하철 출입구와 상호 연계	
건축물 용도	불허용도	●해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 ●건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전 화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 ●건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) ●건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 ●건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장 ●건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●한국표준산업분류 상 기타 캠핑 및 베딩업 ●한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) ●한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 ●한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	
	권장 용도	●건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ●건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 ●건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층 금융업소(ATM기 제외) 제외) ●건축법 시행령 별표1 제15호의 관광숙박시설 중 관광호텔, 가족호텔, 의료관광 호텔	근린생활시설 및 판매시설 등 저층부 가로활성화가 가능한 용도는 간선부에 배치할 것
차량출입불허구간		●송파대로, 백제고분로 일부 구간에 지정	
교통처리계획		●차량진출입은 동측 6m 이면도로가 아닌 간선도로에서 직접 진출입이 이루어 지도록 함 ●대상지 동측 경계부 도로 신설시 기존 순환형 일방통행 유지방안 마련	
기타		●지하철 출입구 및 지하철 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치 권장	

주1) 10층 이상 건축물의 6층 이상 부분은 탑상형으로 건축

5. 인센티브 운용 계획

가. 용적률 완화항목 및 내용

1) 용적률 인센티브(기정)

■ 용적률 인센티브 계획기준 : 공통사항

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률에서 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에는 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며, 준수한 의무형 인센티브량만 인정한다. 반면, 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.

5. 권장용도의 면적은
 - 전층권장의 경우에는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
 - 꼭대기층 권장의 경우는 꼭대기층 바닥면적의 50% 이상 또는 바닥면적이 300㎡ 이상인 경우 해당 건축계획 심의위원회에서 인정한 경우에 인센티브를 부여한다.
6. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전 협의하여야 한다.
7. 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
8. 대지 또는 건물 내에 설치하는 지하철의 출입구나 환기구는 서울시 건축조례 제26조제2항의 규정에도 불구하고 공개공지 제공면적으로 산입한다.
9. 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
10. 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상 할 수 없다.
11. 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.
 - 공통사항

항 목		완화 조건	산 정 방 식	비 고															
친환 경적 계획 요소	자연지반보존	준수시	기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2																
	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	●녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 ●법정 조경으로 산입된 면적 제외															
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05																
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	●총 사용수량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 ●관련법상 의무시설인 경우 제외															
	빗물이용시설 설치 (저류·침투· 이용)	준수시	기준용적률 × 0.04	●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침 투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면 적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 되도 록 설치															
	신·재생 에너지 시설 도입	준수시	기준용적률×0.05	●건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지사용 량의 1%이상을 부담															
	에너지절약		<table><tr><td>구분</td><td>에너지저감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.08</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률×0.05</td></tr></table>	구분	에너지저감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.08	2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률×0.05	
구분	에너지저감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량															
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.08															
2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률×0.05															

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분	공간특성	유형	기준용적률	허용용적률	계획방향
제2종 일반주거지역	이면부	Y1	180%	200% 이하	●건축한계선 확대와 대지내 공지 확보를 통한 가로환경 조성 및 정주환경 개선
제3종 일반주거지역	간선부, 이면부	Y2	210%	250% 이하	●건축물의 공동개발 유도 및 권장용도 수용을 통한 지역중심성 확보 ●대지내 공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
준주거지역	석촌역 주변 간선부	Y4	300%	360% 이하	●석촌호수변 지정용도 수용을 통한 문화 및 카페거리 조성 ●석촌역 주변 지하철출입구를 대지 내 설치를 유도하여 보행 공간 및 도시경관 개선 ●건축물의 공동개발 유도 및 권장용도 수용을 통한 지역중심성 확보
준주거지역	석촌역 주변 이면부	Y5	300%	360% 이하	●대지내 공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 ●관광진흥법에 의거 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 설치 유도

■ 허용용적률 인센티브 기준

- 인센티브유형: Y1

구분			계획내용
가구번호			석촌동 180-3
용도지역			제2종일반주거지역
위치특성			이면부
기준/허용용적률			180% / 200% 이하
중점계획목표			●건축한계선 확대와 대지내 공지 확보를 통한 가로환경 조성 및 정주환경 개선
항목		세부	완화기준
유도형	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적)×0.2
	공동개발(자율적)		기준용적률×0.1
규제형	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

- 인센티브유형: Y2

구분			계획내용
가구번호			2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-19, 2-20, 2-21, 2-22
용도지역			제3종일반주거지역
위치특성			간선부, 이면부
기준/허용용적률			210% / 250% 이하
중점계획목표			●건축물의 공동개발 유도 및 권장용도 수용을 통한 지역중심성 확보 ●대지내 공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
항목		세부	완화기준
유도형	대지 내 공지	공개공지, 쌈지형 공지, 침상형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1
	대지 내 통로	공공보행통로, 보·차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×1
	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적)×0.2
	공동개발(자율적)		기준용적률×0.1
규제형	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

- 인센티브유형: Y4

구분			계획내용
가구번호			3-5, 3-7, 3-9, 3-12
용도지역			준주거지역
위치특성			석촌역 주변 간선부
기준/허용용적률			300% / 360% 이하
중점계획목표			●석촌역 주변 지하철출입구를 대지 내 설치를 유도하여 보행공간 및 도시경관 개선 ●건축물의 공동개발 유도 및 권장용도 수용을 통한 지역중심성 확보 ●대지내 공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
항목		세부	완화기준
유도형	대지 내 공지	공개공지, 쌈지형 공지, 침상형 공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × 1.5
	대지 내 통로	공공보행통로, 보·차혼용통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.5
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외건축면적) × 0.3
		꼭대기층	기준용적률 × 0.1
	도시경관	지하철출입구 등을 건축물 또는 대지 내 설치	기준용적률 × 0.1
	건축물 형태	탐상형 건축물	기준용적률 × 0.1
	공동개발(자율적)		기준용적률 × 0.1
규제형	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.5
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

- 인센티브유형: Y5

구분			계획내용
가구번호			3-6, 3-8, 3-10, 3-11, 3-13, 3-14
용도지역			준주거지역
위치특성			석촌역 주변 이면부
기준/허용용적률			300% / 360% 이하
중점계획목표			●건축물의 공동개발 유도 및 권장용도 수용을 통한 지역중심성 확보 ●대지내 공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
항목		세부	완화기준
유도형	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외건축면적) × 0.3
	공동개발(권장, 자율적)		기준용적률 × 0.1
규제형	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.5
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

2) 용적률 인센티브(변경)

- 용적률 인센티브 계획기준 : 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 다만 일반주거지역내 연면적 1,000㎡ 이하의 소규모 건축물은 계획유도 인센티브로 친환경 인센티브량을 대체할 수 있다.
- ③ 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ④ 권장(자율적) 및 지정 공동개발 혼재시 해당 공동개발에 적용되는 높은 계수(α)를 적용한다.
- ⑤ 미관지구내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- ⑥ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) : 공통사항

※ 소규모 건축물(연면적 1,000㎡ 이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능

항 목	세 분	세분계획기준		비 고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	●녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 ●서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급 별 적용요율의 차이값 만 적용
		우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08	
		우량(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04	
	에너지 효율등급 인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08	
		에너지효율 2등급	기준용적률 × 0.06	
		에너지효율 3등급	기준용적률 × 0.04	
	신재생에너지 보급확대	신재생에너지 1등급	기준용적률 × 0.12	●신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
		신재생에너지 2등급	기준용적률 × 0.10	
		신재생에너지 3등급	기준용적률 × 0.08	
		신재생에너지 4등급	기준용적률 × 0.06	
		신재생에너지 5등급	기준용적률 × 0.04	
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04		●총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ●관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 × 0.04		●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치

항 목	세 분	세분계획기준	비 고
환경 친화 에너지 효율화	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	•법적 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적30%까지만 허용
	자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	•법적 조경으로 산입된 면적 제외 •지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시
	녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1	•기준용적률 × 0.05이내

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분		공간특성	기준용적률	허용용적률
유형1	제2종일반주거지역	이면부	190%	200%이하
유형2	제3종일반주거지역	간선부	230%	250% 이하
유형3	준주거지역	석촌역 주변 간선부/이면부	300%	360% 이하

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

① 인센티브 유형1: 제2종일반주거지역(기준 190% / 허용 200%)

항 목		세 부	완화기준	비 고
계획 유도형	공동개발	권장, 자율적	기준용적률 × α	•2필지 : 0.02 •3필지이상 : 0.03
		지정	기준용적률 × α	•2필지 : 0.01 •3필지이상 : 0.02
	권장용도	전층	기준용적률× (권장용도면적÷주차장제외건축면적)×0.1	
		1층 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.02	•1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외 벽길이의 1/3이상 설치시(단, 바닥면 적 산정시 1층과 연결된 2층 영업장 의 바닥면적 합산 가능)
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.1	차량출입구간 제외
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

② 인센티브 유형2: 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

항 목	세 부	완화기준	비 고	
계획 유도형	공동개발	권장, 자율적	기준용적률 $\times \alpha$ ●2필지 : 0.04 ●3필지이상 : 0.06	
		지정	기준용적률 $\times \alpha$ ●2필지 : 0.03 ●3필지이상 : 0.04	
	권장용도	전층	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외건축면적) $\times 0.2$	
		1층 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.04$	●1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 설치시
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/대지면적} $\times 0.1$	차량출입구간 제외
		공개공지, 쌈지형, 침상형	기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/대지면적} $\times 0.5$	
	대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.1$	
의무형	친환경계획요소	공통사항 (30%이상)		

③ 인센티브 유형3: 준주거지역(기준 300% / 허용 360%)

항 목	세 부	완화기준	비 고	
계획 유도형	공동 개발	권장, 자율적	기준용적률 $\times \alpha$	●2필지: $\alpha=0.05$, 3필지 이상: $\alpha=0.1$
		지정	기준용적률 $\times \alpha$	●2필지: $\alpha=0.03$, 3필지 이상: $\alpha=0.05$
	대지내 공지	공개공지, 침상형공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	●피로티: $\alpha=1.0$, 침상형: $\alpha=1.5$, 개방형: $\alpha=2.0$
		쌈지형공지	기준용적률 $\times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \alpha$	
		건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times 0.1$	
	대지내 통로	공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times 0.1$	
	권장 용도	전층	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적}/\text{연면적}) \times 0.3$	●20%이상 설치시(주차장제외)
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 $\times (\text{설치면적}/\text{연면적}) \times 0.1$	●일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
		1층 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.05$	●1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 설치시
	도시 경관	지하철출입구 등을 건축물 또는 대지내 설치	기준용적률 $\times 0.1$	●건물내부 또는 대지내 설치시
의무형	친환경계획요소	공통사항 (30%이상)		

※ 특별계획가능구역: 기준 300% / 허용 630%

항목		세 부	완화기준	비고
계획 유도형	대지내 공지	공개공지	$\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	●피로티: $\alpha=1.0$, 침상형: $\alpha=1.2$, 개방형: $\alpha=1.5$
		쌈지형공지	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	
	권장용도	전층	기준용적률 $\times (\text{권장용도} / \text{연면적}) \times 0.5$	●20%이상 설치시(주차장 제외)
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{연면적}) \times 0.1$	●일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 $\times 0.1$	●건물내부 또는 대지내 설치시
	대지내 공지	건축한계선	$\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.5$	●미관지구내 건축선 후퇴부분 제외
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경)

계 획 내 용		비 고
기 정	변 경	
●대지의 분할·교환에 관한 사항	●대지의 분할·교환에 관한 사항	변경없음
●공개공지, 쌈지형 공지의 위치 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)	●공개공지, 쌈지형 공지의 위치 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)	변경없음
●전면공지의 조성방법의 변경	●전면공지의 조성방법의 변경	변경없음
●수중·조경시설물 등의 설치계획 변경	●수중·조경시설물 등의 설치계획 변경	변경없음
●구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	●구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	변경없음

계 획 내 용		비 고
기 정	변 경	
●구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)	●구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)	변경없음
●대지내·외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로, 공중연결통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	●대지내·외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로, 공중연결통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	변경없음
-	●지정된 차량 출입구 위치 변경에 따른 차량출입불허구간의 변경	신설
●지구단위계획 시행지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	●지구단위계획 시행지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	변경없음

III. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

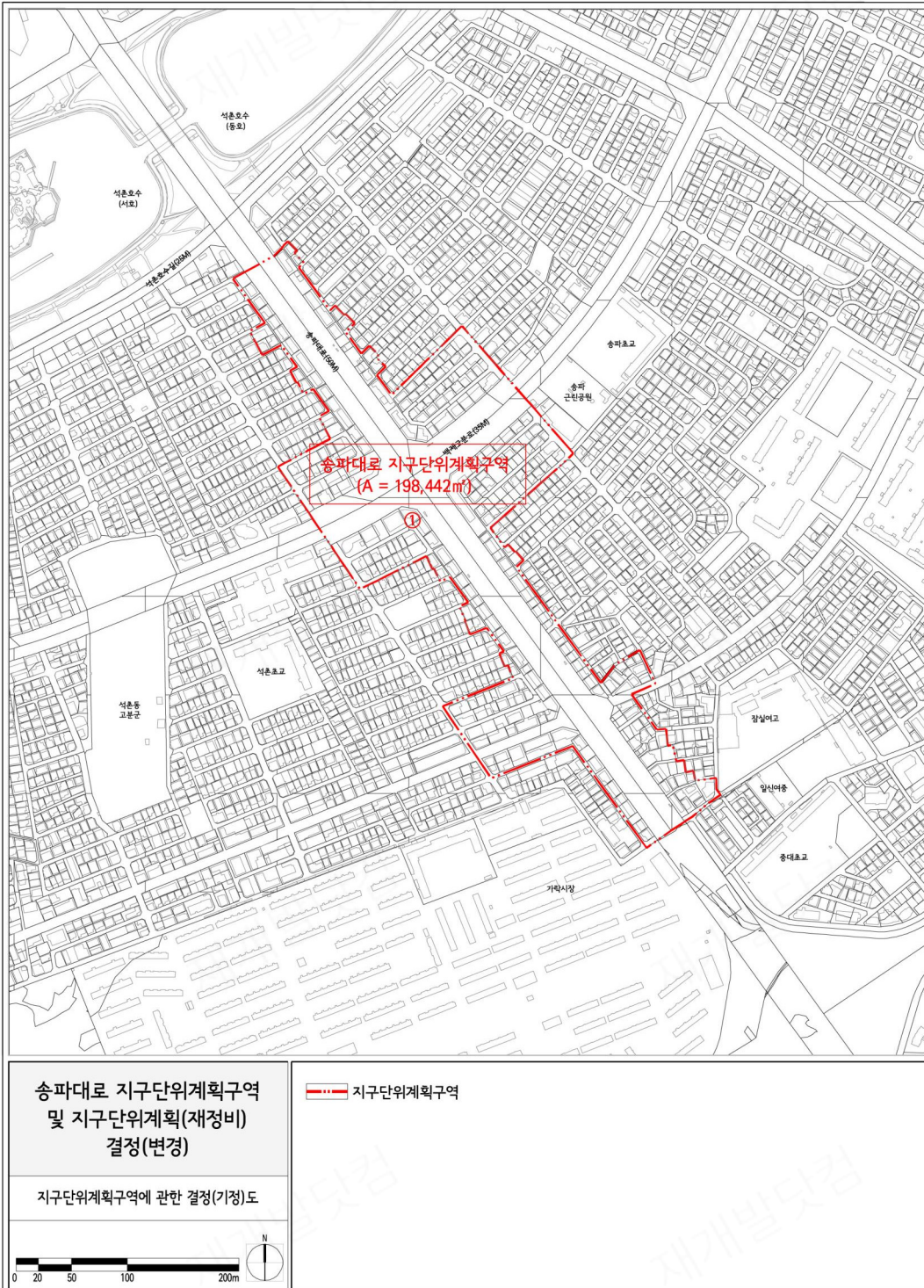
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항의 규정에 의거 지형도면을 따로 작성하지 아니하고, 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함

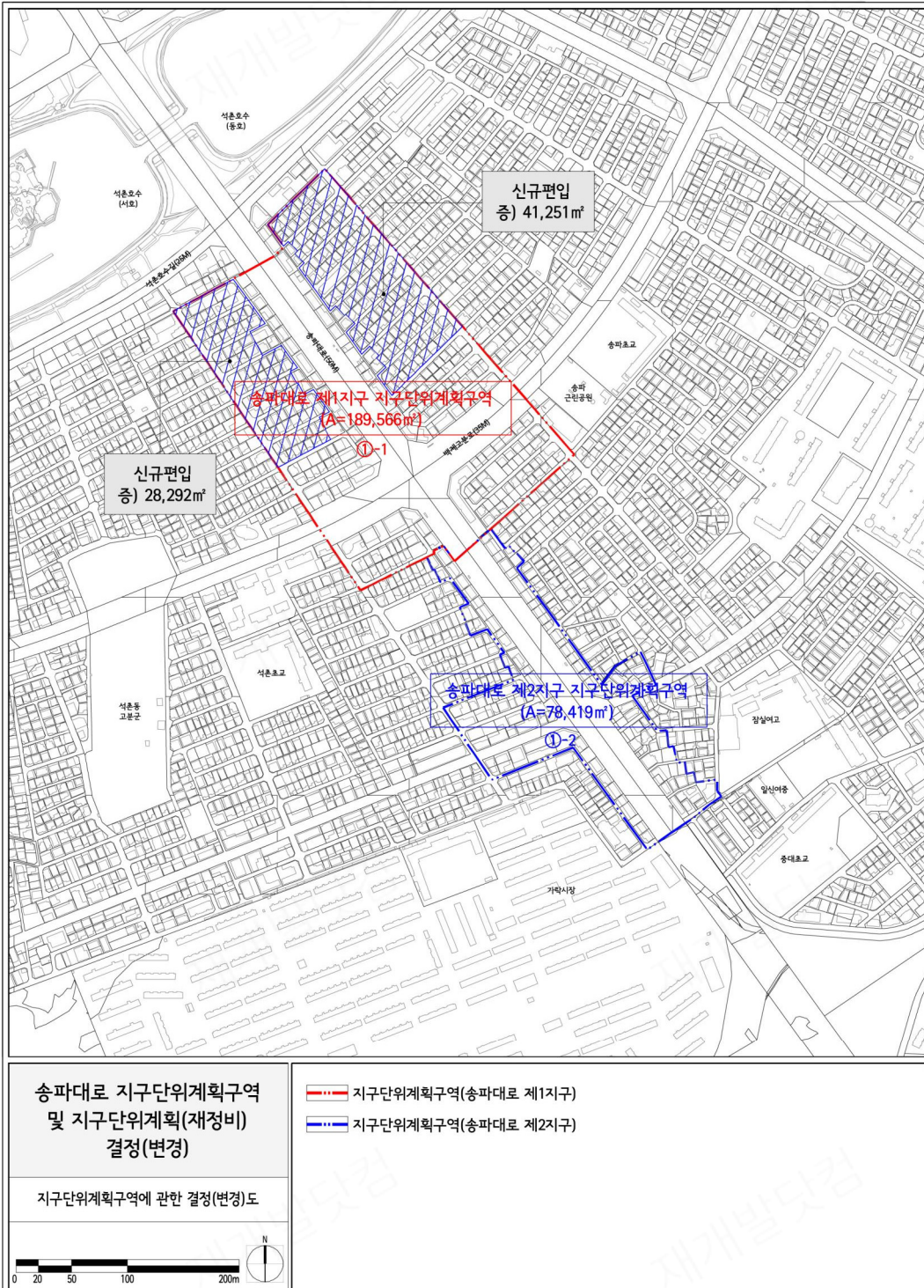
V. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3000)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

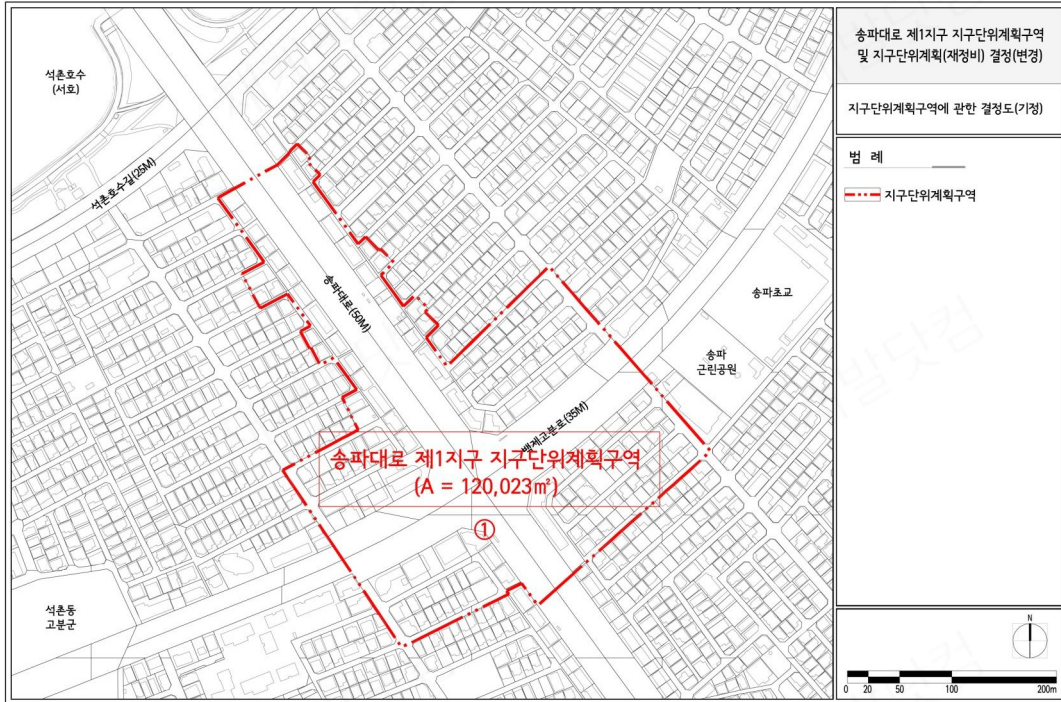
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도 - 총괄



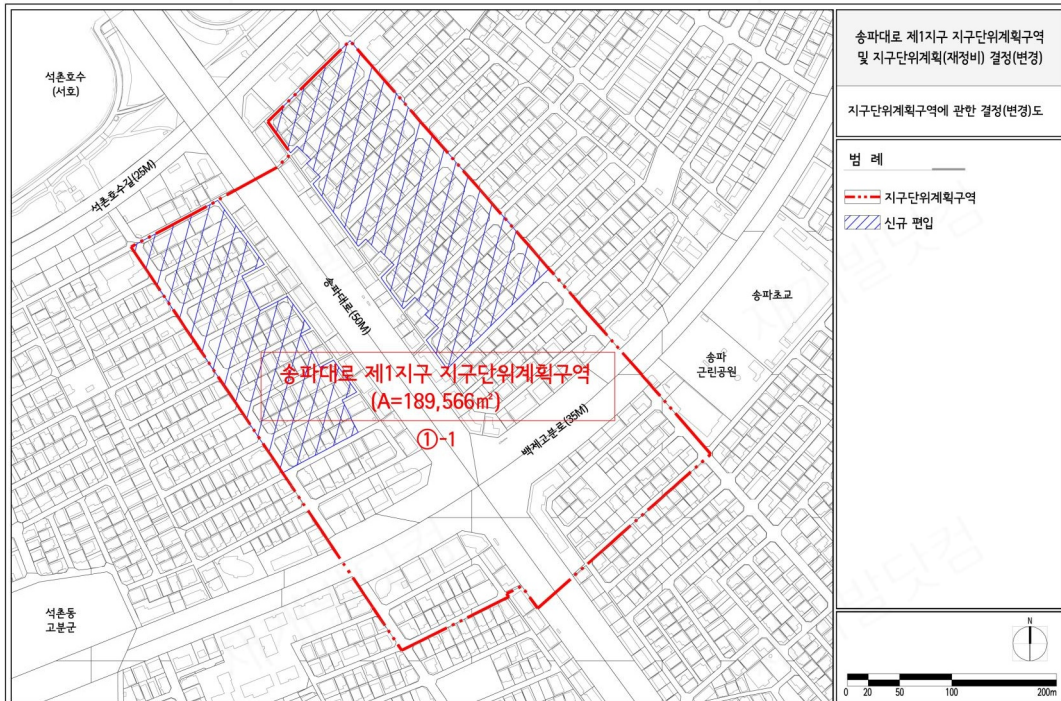
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도 - 총괄



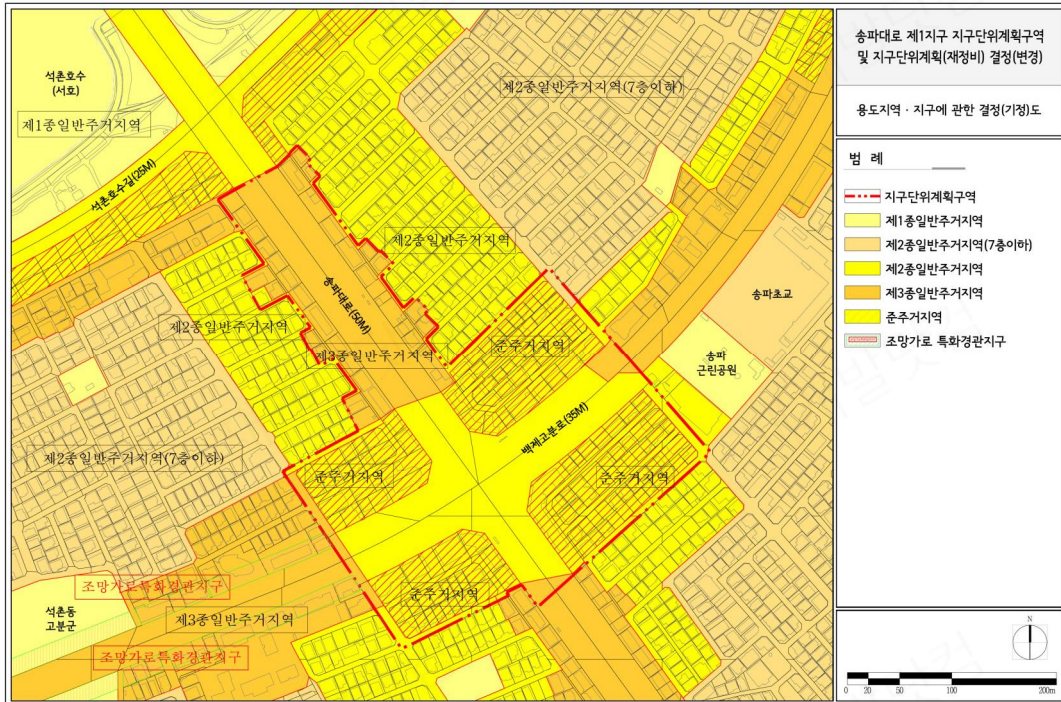
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



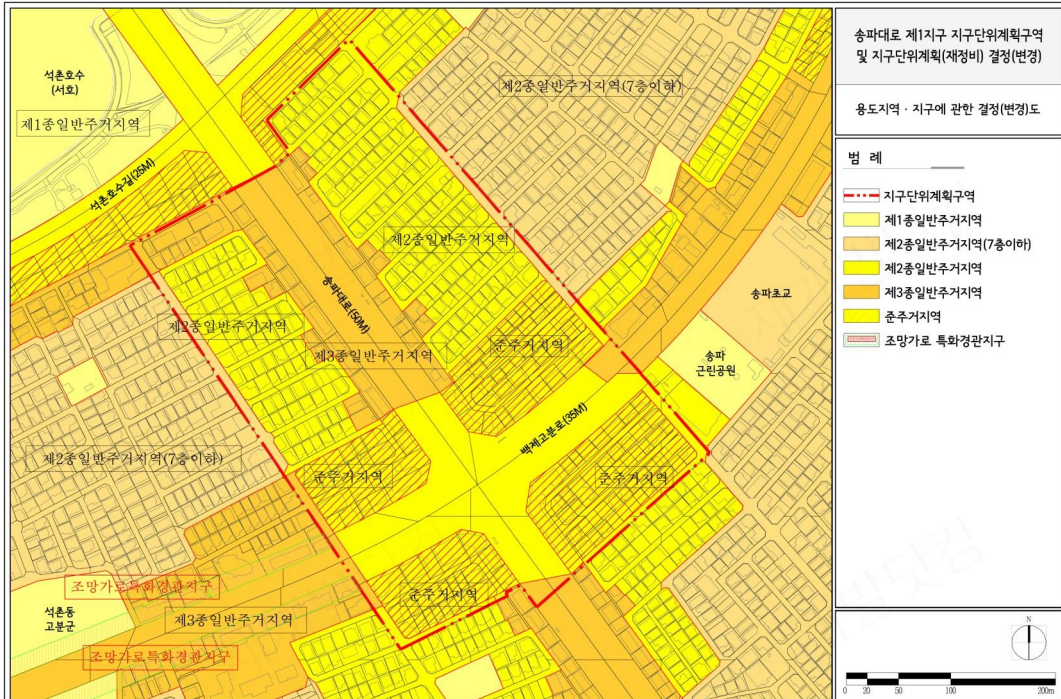
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



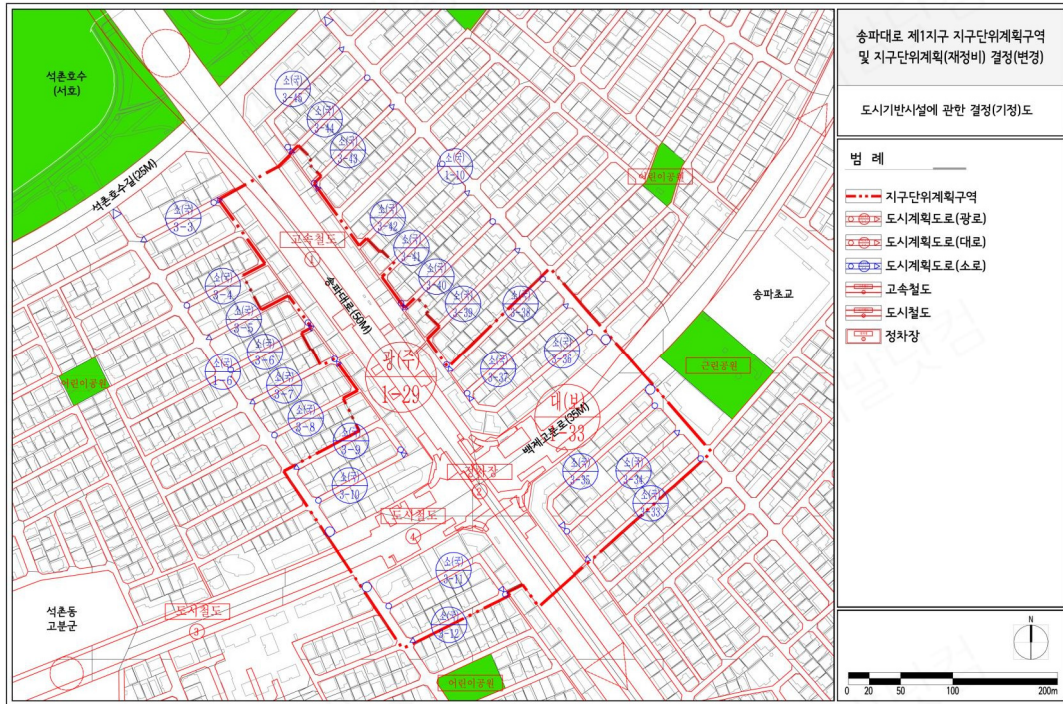
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도

